ACTUEL
NORD-PAS DE CALAIS

*Centre Régional Information Jeunesse Nord-Pas de Calais*
*2, rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE*
*Tél. : 03.20.12.87.30 - Fax : 03.20.12.87.31 - www.crij-npdc.fr*

# LA COLOCATION : MODE D'EMPLOI

Cette fiche vient compléter la fiche ACTUEL Cidj n° 5.21 «Trouver une location ou une colocation» et traite de la colocation.

Ce mode de vie, fréquent dans les pays anglo-saxons depuis des dizaines d'années, fait de plus en plus d'adeptes parmi les étudiants et les jeunes salariés qui choisissent de rompre avec la solitude en goûtant à la colocation.

Cette formule qui consiste à partager un logement, rencontre de plus en plus de succès, car elle permet de se loger à prix réduit. Votre part de loyer est plus faible que lorsque vous louez seul une chambre ou un studio, et vous bénéficiez en outre de plus de mètres carrés. Les économies proviennent aussi du partage des frais d'accès au logement (abonnements : eau, gaz, électricité, internet, téléphone…). Ces frais sont également répartis entre tous les colocataires au fur et à mesure de l'année.

Mais quelles sont les règles à connaître et à respecter, quels sont les papiers nécessaires, à quoi s'engage-t-on quand on choisit la «coloc» ?

**I – LES DEMARCHES**
**II – COMMENT TROUVER UNE COLOCATION**
**III - LE DOSSIER DE CANDIDATURE**
**IV – BAIL DE COLOCATION : LES PRECAUTIONS D'USAGE**
**V – L'ETAT DES LIEUX**
**VI – LE LOYER ET LES CHARGES**
**VII – LES AIDES**
**VIII –LA VIE QUOTIDIENNE**
**IX – LA FIN DE LA COLOCATION**
**X – ETRE AIDE, S'INFORMER**

## I – LES DEMARCHES

Deux types de démarches permettent d'entrer en colocation
- se grouper au préalable et chercher ensemble un logement ;
- rejoindre un ou plusieurs colocataires déjà installés.

Bien se connaître avant peut paraître plus simple mais n'est pas indispensable. Il peut même être beaucoup plus difficile de s'installer avec des amis !
Quelle que soit la démarche choisie, la décision finale revient au propriétaire. Vous et vos colocataires devrez présenter le meilleur dossier possible à ce propriétaire ou à l'agence qui le représente.

## II – COMMENT TROUVER UNE COLOCATION

Bien souvent, les annonces de colocations sont émises, à la suite du départ de l'un des colocataires, par les autres locataires. Il faut, dans ce cas, s'assurer-:
- que le propriétaire accepte votre candidature
- que vous signerez avec lui soit un nouveau bail, soit un avenant au contrat.

Vous pouvez aussi chercher une location classique proposant le nombre de chambres correspondant à vos attentes et proposer au propriétaire de faire une colocation. Si les dossiers que vous avez préparés sont bien faits, si vous pouvez le rassurer en lui expliquant que deux ou trois cautions valent mieux qu'une, il deviendra peut-être un des adeptes de ce nouvel art de louer !

C'est sur internet que se trouve l'essentiel des annonces de colocation.

**> www.colocation.fr**
**> www.appartager.com**
**> www.easycoloc.com**

## III – LE DOSSIER DE CANDIDATURE

Afin de séduire les propriétaires, un dossier complet s'impose. Le propriétaire peut demander à chacun des colocataires tous les justificatifs dont il a besoin pour vérifier l'identité et la solvabilité du candidat, à savoir : pièce d'identité, relevé d'identité bancaire, bulletins de salaire, avis d'imposition…
Les futurs colocataires ont donc intérêt à préparer chacun, des photocopies correspondant à ces justificatifs et à établir un dossier qu'ils remettront lors de la visite du logement qui leur plaît.

Si vos revenus sont incertains ou faibles (étudiants, nouvelle embauche, etc.), le propriétaire réclame généralement une caution solidaire, c'est-à-dire demande qu'une tierce personne se porte garante du paiement des loyers. Il s'agit le plus souvent d'un parent. En signant cet engagement, la personne s'engage à payer le montant du loyer et des charges, en cas de défaillance. Le plus souvent, le propriétaire réclame autant de cautions qu'il y a de colocataires pour être couvert quels que soient les colocataires encore présents dans les lieux au moment du problème de paiement.
Attention : la caution s'engage pour l'intégralité du loyer (et non le quart, par exemple, s'il y a quatre colocataires) du fait de la présence quasi-systématique d'une clause de solidarité dans le contrat.

## IV – BAIL DE COLOCATION : les précautions d'usage

Il n'existe pas de bail type pour contractualiser une colocation. Ce mode de location est régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, s'il s'agit d'une location non meublée. Cette loi concerne également les locations classiques. La présence de plusieurs colocataires implique cependant quelques règles d'usage spécifiques, qui peuvent avoir des répercussions conséquentes sur la vie future dans le logement.

### A - Le bail

Il importe en premier lieu que le bail ou le contrat de location soit signé par tous les locataires. Un habitant du logement qui n'apparaît pas sur le bail est en effet considéré comme un simple occupant. Il ne dispose à ce titre d'aucun droit relatif à la location. Ainsi, en cas de déménagement du ou des locataires signataires, l'occupant devra lui aussi quitter l'appartement. La signature de tous les

colocataires assure à chacun les mêmes droits et les mêmes devoirs. Si un "non-signataire " ne paie pas sa part du loyer, le propriétaire se retournera contre les colocataires mentionnés sur le bail, charge à eux de régler le litige avec leur occupant. Il en va de même en cas de dégâts dans le logement : tous les signataires du bail sont responsables vis-à-vis du propriétaire-bailleur. Une situation qu'il vaut mieux anticiper pour éviter les conflits !

## B - La clause de solidarité

La signature de tous les colocataires ne règle cependant pas tous les problèmes. En principe, chacun est responsable uniquement de sa part du loyer et des charges, et ne peut être inquiété si un autre signataire ne s'en acquitte pas. Dans les faits, il apparaît que de nombreux propriétaires, par sécurité, insèrent dans le bail une **clause de solidarité**. Il s'agit d'une mention indiquant que chaque colocataire est responsable de la totalité du loyer et des charges dues, ainsi que des dégradations locatives éventuelles, et ce jusqu'à la fin du bail. Cela autorise notamment le propriétaire à réclamer le loyer impayé aux autres cosignataires du bail. Elle va même plus loin puisqu'elle lie également, par répercussion, les personnes qui se portent caution. Seul recours possible pour le colocataire sollicité : se retourner contre le colocataire "mauvais payeur". Une démarche qui ne facilite pas la bonne ambiance dans le logement !

Cette clause de solidarité a également des conséquences si l'un des colocataires souhaite quitter le logement. En l'absence de clause, la personne qui déménage doit envoyer un préavis de départ au propriétaire dans le délai mentionné sur le bail. Elle doit alors payer sa part du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis. Mais si le bail comporte une clause de solidarité, le locataire qui souhaite déménager devra continuer à payer sa part du loyer et des charges jusqu'au terme du bail (même après son départ) si les autres locataires ne parviennent pas à absorber sa part contributive !
La meilleure solution est de trouver un colocataire de substitution et faire accepter au propriétaire un changement de signature sur le bail. Il est également possible de demander au propriétaire un avenant au contrat qui met fin à la solidarité en cas de départ de l'un des colocataires.

## C - Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est habituellement d'un mois de loyer hors charges. Un colocataire qui quitte le logement ne peut exiger de se voir remettre sa part du dépôt de garantie avant la fin du bail. Le versement initial a en effet souvent été réalisé par tous les colocataires au moment de la signature pour être remis au bailleur. A la fin du bail, le propriétaire n'est cependant pas obligé de restituer le dépôt en autant de parts que de locataires. A défaut d'entente amiable avec les autres colocataires, celui qui déménage devra donc attendre la fin du bail pour récupérer la somme qu'il a versée.

# V – L'ETAT DES LIEUX

Comme dans une location classique, il faut établir un **état des lieux contradictoire** (entre le propriétaire et les colocataires) à l'entrée dans les lieux. Cette formalité consiste à vérifier et noter l'état de chaque pièce. Si la location est meublée, il faut aussi faire un inventaire récapitulant l'ensemble des meubles et objets ainsi que leur état. A la fin de la location, on pointera cet état des lieux et cet inventaire pour vérifier qu'il n'y a aucune dégradation ou perte. Les locataires ne sont pas tenus pour responsables de la vétusté (l'usage normal des biens) mais de leur détérioration par négligence ou autre.
Conseil : si, au cours de la location, un colocataire part, les colocataires en place vérifieront l'état du logement lors de ce départ et s'arrangeront avec lui des éventuelles réparations et du remboursement intégral ou partiel de sa quote-part du dépôt de garantie.

## VI – LE LOYER ET LES CHARGES

Tous les colocataires sont redevables du **loyer et des charges,** c'est-à-dire la somme mensuelle versée au bailleur par les colocataires en contrepartie du droit d'occupation de l'habitation.

En d'autres termes, le bailleur peut réclamer à l'un ou l'autre des locataires, le paiement de l'intégralité du loyer et des charges. Le plus simple est que le propriétaire reçoive un chèque du montant global du loyer (les colocataires se débrouillant entre eux).

Attention, en cas d'impayés de loyer, si le contrat contient une clause de solidarité, le propriétaire peut se retourner contre l'un ou l'autre des locataires pour la totalité du loyer dû !

Le propriétaire-bailleur est tenu de remettre un justificatif ou quittance pour le paiement du loyer et des charges, aux colocataires qui en font la demande.

## VII – LES AIDES

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) attribue les aides au logement (APL, ALS) qui, selon votre situation, peuvent aller jusqu'à 50% de votre loyer. Pour la CAF, le colocataire n'est pas différent du locataire, s'il fournit les mêmes justificatifs.

Chaque colocataire, titulaire avec une ou plusieurs personnes d'un contrat de location, doit remplir une demande auprès de la CAF. Votre aide sera calculée sur la base de vos ressources et du loyer, divisé par le nombre de colocataires.

Attention : la vie de couple, marié ou concubin, ne constitue pas une colocation. Dans ce cas, votre aide devra être soumise à la CAF en tant que locataire.

Vous trouverez sur le site **www.caf.fr**, le formulaire d'aide au logement. Ensuite, il vous suffit de retourner votre dossier dûment complété et accompagné de toutes les pièces justificatives le plus rapidement à la CAF dont vous dépendez.

## VIII – LA VIE QUOTIDIENNE

La colocation est un mode de vie qui demande une capacité d'entente et d'adaptation assez développée. Cela étant, il n'est pas forcément conseillé de s'installer avec des personnes faisant preuve d'un tempérament ou d'un style de vie radicalement différent du vôtre. Pensez avant tout à ce que peuvent devenir vos relations quotidiennes sur la durée : si vous êtes plutôt travailleur et que votre colocataire organise des soirées dans l'appartement tous les soirs (ou inversement), vous ne resterez pas longtemps les meilleurs amis du monde…

## IX – LA FIN DE LA COLOCATION

Le colocataire qui souhaite quitter le logement doit adresser son congé au propriétaire par lettre recommandée avec Accusé de Réception (AR) en respectant le délai de préavis (trois mois en principe en location vide, un mois en location meublée). S'il ne le fait pas, il reste colocataire et donc tenu au paiement des loyers. Il ne peut pas, en revanche, réclamer au bailleur sa part de dépôt de garantie puisque ce dernier peut le conserver jusqu'à la fin du bail (remise des clefs). Le colocataire sortant doit donc s'arranger avec les autres occupants pour se faire rembourser sa part.
Attention : il restera juridiquement tenu au paiement du loyer, si le contrat comporte une clause de solidarité !

# X – ETRE AIDE, S'INFORMER

## A – Les Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)

Que vous soyez locataire ou accédant à la propriété, vous pouvez toujours contacter l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement). L'ADIL vous informe et vous conseille gratuitement sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement, vos droits et obligations réciproques, le contenu du bail, la fixation du loyer, etc…

**Pour une information simple** : numéro de téléphone unique : ✆ 03 59 611 500
Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le samedi de 9h à 12h

**Pour un conseil personnalisé et approfondi**, les conseillers juristes reçoivent, exclusivement sur rendez-vous, dans l'un des 8 centres :
- 1-27 place de la Porte Notre-Dame - CAMBRAI
- 64, rue Canteleu - DOUAI
- 1, rue de Beaumont - DUNKERQUE
- 7 bis rue Racine - LILLE
- 1 rue du commerce - MAUBEUGE
- 9-11 rue des Fabricants - ROUBAIX
- 5, rue de l'Industrie – TOURCOING
- 32, avenue Albert 1er – VALENCIENNES

**> Plus d'infos : www.adilnord.fr**
**Il n'y a pas d'Agence Départementale d'Information sur le Logement dans le Pas-de-Calais.**

## B – La commission départementale de conciliation

En cas de litige avec votre propriétaire sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les réparations locatives, le bail, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation afin de régler le problème à l'amiable. Ce service est gratuit.

**Commission départementale de conciliation - Nord**
Direction Départementale de la Cohésion sociale
Mission Accès au Logement
Cité administrative
175, rue Gustave Delory
BP 82008
59 011 LILLE cedex
✆ 03 20 18 37 94

**Commission départementale de conciliation - Pas-de-Calais**
Direction Départementale de la Cohésion Sociale
Résidence Saint-Pol
14, voie Bossuet
BP 20960
62033 ARRAS CEDEX
✆ 03 21 23 87 87

## C – Les associations de défense des consommateurs

En cas de conflit avec votre bailleur, votre voisinage ou un service administratif…, vous pouvez faire appel à une association de défense des consommateurs.
Indépendantes et agréées par le Conseil National de la Consommation, elles sont à votre service pour vous représenter et vous défendre auprès des juridictions civiles. Dans tous les cas, privilégiez toujours la solution amiable avant d'avoir recours à l'action judiciaire.

**> Coordonnées des associations de défense des consommateurs sur le portail de l'Institut National de la Consommation : www.conso.net**